

Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

Living with a view: Spacious detached house with garden, terrace and expansion possibilities

Property ID: 25208779



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 134 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.001 m²

Property ID: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

At a glance

Property ID	25208779	Purchase Price	399.000 EUR
Living Space	ca. 134 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Prefabricated components
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1980		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	03.11.2035	Final Energy Demand	124.60 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

The property



Property ID: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

The property



Property ID: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

The property



Property ID: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

The property



Property ID: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

The property



Property ID: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

The property



Property ID: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

The property



Property ID: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

The property



Property ID: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

The property



Property ID: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

The property



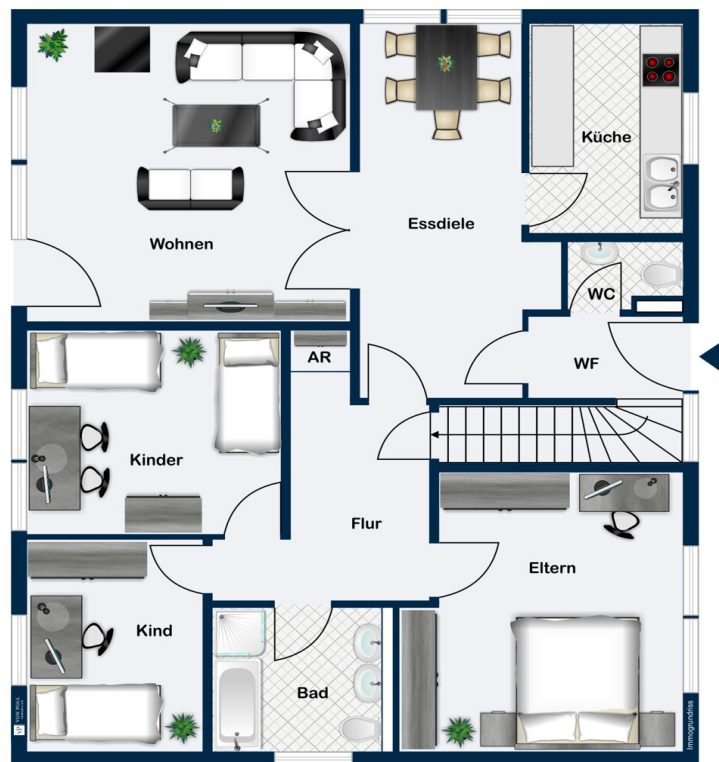
Property ID: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

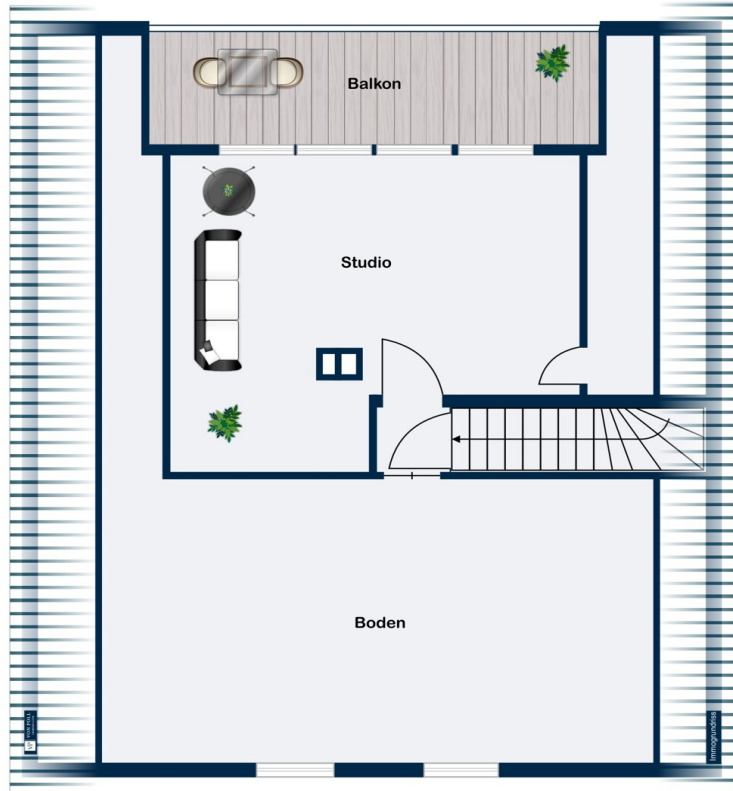
The property

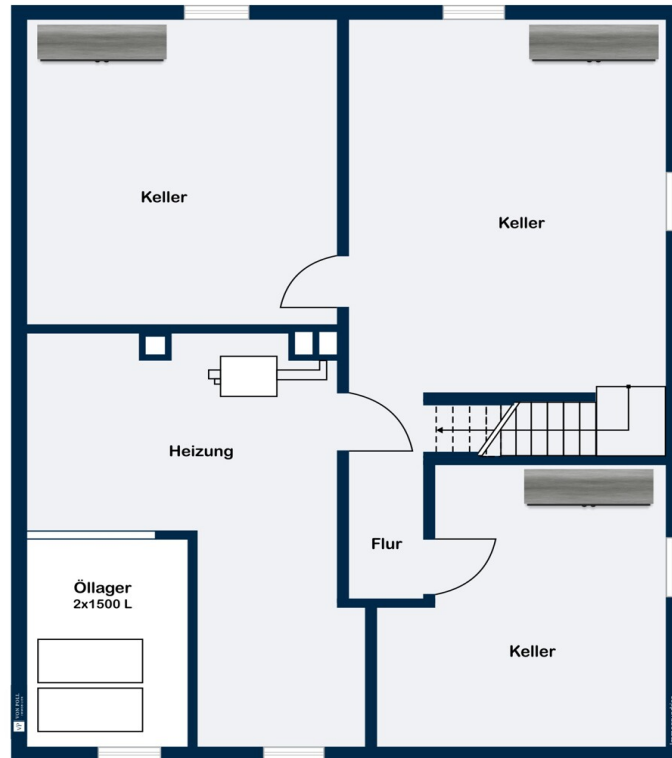


Property ID: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

A first impression

This charming detached house, built in 1980, offers approximately 134 m² of living space and a large plot of around 1,001 m², making it ideal for families, couples, or anyone who appreciates a peaceful and nature-oriented living environment. Thanks to its solid construction, well-maintained condition, and thoughtful layout, the house impresses with both its functionality and its inviting atmosphere. Upon entering, you are greeted by a bright and welcoming entrance hall, creating a pleasant first impression. The guest WC is also conveniently located here. The floor plan is well-structured, offering short distances and a harmonious flow between the living areas. The dining room forms the heart of the ground floor and serves as a link between the kitchen and living room – perfect for convivial gatherings with family or friends. The spacious, light-filled living area, with access to the terrace, opens up views of the garden and creates a pleasant living atmosphere. Large windows provide ample natural light and a seamless transition between indoors and outdoors. The bright bathroom features a bathtub and shower and offers ample space for your daily routine. A total of four rooms are available, which can be used individually as bedrooms, children's rooms, guest rooms, or offices. A particular highlight is the partially converted attic: it already includes a finished room with balcony access and offers the possibility of creating an additional room if needed – for example, as an office, studio, or retreat for family members. The basement features a cozy party room with a wooden bar, perfect for entertaining friends and family. Additional usable space is also available in the basement, ideal for storage, a hobby room, or a workshop. The basement windows were replaced in 2000, and a separate entrance provides direct access to the garden. The outdoor area boasts a well-maintained garden with plenty of space for playing, relaxing, or gardening. Here you can enjoy the tranquility of the surroundings, gaze out at the greenery, or spend pleasant summer evenings on the terrace. A double garage and two additional outdoor parking spaces are available for vehicles – ideal for families with multiple cars or visitors. Technically, the house is in solid and well-maintained condition: the heating system dates from 1999, and the roof was professionally cleaned and sealed in 2020, highlighting the building's longevity and upkeep. The property is situated in a quiet residential area with views of the surrounding greenery – a place that offers quality of life, relaxation, and privacy. At the same time, shops, schools, and public transport are just minutes away.

Property ID: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

Details of amenities

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- **Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1980**
- **Vier Schlafzimmer**
- **Ca. 1001 m² Grundstücksfläche**
- **Ca. 134 m² Wohnfläche**
- **Bisher nur teilausgebauter Dachboden mit Zugang zum Balkon**
- **Wohnfläche kann um ein weiteres Zimmer erweitert werden**
- **Ruhige Wohngegend mit Blick ins Grüne**
- **Gut durchdachter Grundriss**
- **Heller, offener Eingangsbereich mit Gäste WC**
- **Esszimmer als Verbindung von Küche und Wohnzimmer**
- **Heller, großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse**
- **Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche**
- **Partykeller mit Holztheke**
- **Heizung aus dem Jahr 1999**
- **2020 Reinigung und Versiegelung des Daches**
- **Gepflegter Garten**
- **Doppelgarage mit zwei weiteren Außenstellplätzen**
- **Kunststofffenster aus 2000 im Keller**
- **separater Kelleraufgang**

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

Property ID: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

All about the location

Die Stadt Ansbach mit ca. 40.000 Einwohnern liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Der Landkreis Ansbach zählt derzeit ca. 180.000 Einwohner. Die Metropolregion Nürnberg / Fürth / Erlangen erreichen Sie in max. 30 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn. Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sowie der Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung. Das Anwesen selbst befindet sich verkehrsgünstig sehr gut gelegen direkt an der Westtangente, so dass eine perfekte Verbindung in alle Richtungen gegeben ist.

Grundschule, Realschule und mehrere Gymnasien, sowie eine Reihe von Kindergärten sind vor Ort. Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus gewährleisten die gesundheitliche Versorgung. Bäcker, Metzger und Lebensmittelmarkt sind in unmittelbarer Nähe. Das große Einkaufszentrum Brückencenter beheimatet eine Reihe von unterschiedlichen Geschäften für jeden Bedarf und lädt zum Besuch ein.

Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Ein reichhaltiges Kultur- und Freizeitangebot verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten und einem landschaftlich reizvollen Umland schaffen in Ansbach ein attraktive Lebensqualität.

Elpersdorf ist ein Ortsteil der kreisfreien Stadt Ansbach in Bayern. Geographisch liegt Elpersdorf nordöstlich des Stadtzentrums von Ansbach und ist eingebettet in eine ländlich-städtische Umgebung zwischen Feldern, Waldstücken und Verkehrsachsen.

Property ID: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 124.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25208779 - 91522 Ansbach / Elpersdorf bei Ansbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com